

# 无物业公司小区，谁来做服务？

许多目前处于无物业公司进驻的小区，其获得物业服务的渴求长期存在。华亭镇一些小区与棉纺印第四小区，走出了两种路径，都值得参考。

□主笔 | 姜浩峰

老旧街区与散居楼栋相互交织，这是上海市嘉定区华亭镇袁家桥社区所面临的情况。近段时间以来，该社区无物业小区“无忧”管理模式受到关注。

《新民周刊》记者了解到，华亭镇并非只有袁家桥社区一处无物业小区。在该镇十来个住宅小区中，超过七成属于无物业公司进驻。这些小区的情况各不相同，其中近半数为房龄超过20年的老旧小区，但也有2014年交房的华亭镇首个商品房小区锦洋华园。

另一方面，诸如徐汇区徐家汇街道棉纺印第四小区，曾经有相当长一段时间无物业公司愿意进驻，如今则已找到了另一种良方……

上海交通大学中国城市治理研究院特邀研究员汤啸天向记者分析，上海确实存在着一些长期没有物业公司进驻的小区。这些小区基本的特点是：小、老、旧。所谓小，是人口规模偏小；所谓老，亦即大多数此类小区房龄老化；所谓旧，是设施陈旧。汤啸天调研时发现，许多目前处于无



物业公司进驻的小区，其获得物业服务的渴求长期存在。华亭镇一些小区与棉纺印第四小区，走出了两种路径，都值得参考。

## 摆脱“三无”实现“善自治”

“家家有本难念的经”，这话用在袁家桥社区恰如其分！该社区不像一些新建商品房住宅小区那样有统一规划设计，而是呈

上图：杨浦区12个小区“团购”共享物业于2025年12月启动，图为保利物业接管隆昌路532弄长欣新苑小区物业服务工作。

摄影 / 刘歆

现出楼栋散居的特点，小区与街区的联系异常紧密。有逛街的朋友一不小心就到了居民家门口。这里曾经是华亭镇无物业企业进驻小区“三无”特点最集中的小区：“无人管事、无钱办事、无处议事”。社区在党建引领之下，通过“无忧”管理模式逐渐破解了“三无”难题。

他们的办法是，要求社区居民中的在职党员到社区报到，聚焦小区管理和服务中的急难愁盼问题，互帮互助破解老旧小区治